UCHWAŁA NR XXX/278/2021

RADY GMINY WALIM

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2021 poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741. ze zm.) oraz uchwały Nr XXIII/131/2016 Rady Gminy Walim z dnia 29 listopada 2016 roku, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walim, przyjętej Uchwałą Nr VI/18/98 Rady Gminy w Walimiu z dnia 30 grudnia 1998 r. zmienioną uchwałą nr XIII/72/2007 z dnia 25 października 2007 r. wraz z późniejszymi zmianami, w tym uchwałą nr XXVII/230/2021 z dnia 27 kwietnia 2021 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zagórze Śląskie, gm. Walim, zwany dalej planem, w granicach działek ewidencyjnych nr 250/1, 250/4, oraz w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną część planu stanowią:

1) niniejsza uchwała;

2) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 2000, zwany "rysunkiem planu";

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;

2) linie rozgraniczające;

3) oznaczenia terenu zawierające:

a) symbol określający przeznaczenie terenu,

b) numer terenu wyróżniające go spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

1) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej o parametrze ustalonym na rysunku planu;

5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć obiekty, urządzenia i sieci o charakterze dystrybucyjnym;

6) **wysokość kalenicy lub najwyższego punktu obiektu budowlanego** - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu obiektu budowlanego, mierzony od średniego poziomu terenu przy obiekcie w linii elewacji frontowej do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym, oznaczone następującymi symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **Z** – teren zieleni nieurządzonej;

3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3: Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się dla terenu wyznaczonego planem:

   a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

   b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszo- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

   c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;

3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie oraz konserwację istniejących drzew znajdujących się w strefie biologicznie czynnej, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami oraz przepisami odrębnymi;

5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu;

7) ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m^2,

b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

§ 10. 1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

2. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne ciągi pieszo- jezdne o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgacze dojazdowe, przy czym:

1) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8m,

2) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

a) do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,

b) od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,

c) powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m,

d) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

e) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m.

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

1) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonej symbolem MN1 i MN2, dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;

2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego usługowego,

3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;

4. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie niezadaszonych miejsc postojowych lub zamkniętych garaży zlokalizowanych na działkach budowlanych. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 6 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

a) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się:

- realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego,
- stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych,
- modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej,

c) zagwarantowanie pasu eksploatacyjnego dla przebiegu sieci elektroenergetycznej, dla którego obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń.

2) dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodny.

3) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala się:

a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,

b) gospodarkę ściekową opartą na rozwiązaniach indywidualnych.

4) dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

a) dopuszcza się gromadzenie oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,

b) dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,

c) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5) dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

a) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią,

b) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów.

6) dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych,

b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

7) dla zaopatrzenia w gaz ustala się budowę sieci i urządzeń gazowych.

8) dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) rozbudowę i budowę linii energetycznych niskiego i średniego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej. dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 12. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2.**

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, udział ich w powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%, z wykluczeniem działalności uciążliwych;

2) urządzenia towarzyszące;

3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy, liczona do wysokości dachu lub najwyższego punktu obiektu budowlanego 10,00 m;

2) ustalenia dla kształtu dachu budynków- dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50%;

4) intensywność zabudowy 0,01- 0,60;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%;

6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 30 m;

7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 6 m od krawędzi jezdni, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolami KDW1, KDW2.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 1800 m²; dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych, w przypadku:

a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu.

§ 13. 1. **Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem Z.**

2. Przeznaczenie podstawowe - zieleń nieurządzona.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) urządzenia towarzyszące;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;

3) obiekty i urządzenie związane z produkcją rolną wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - całkowity zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2.

2. Ustala się szerokość drogi zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze od 3,0 do 40,5 m.

Rozdział 4.
Stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10% dla terenu objętego planem.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Walim

Zuzanna Bodurka